



Convention de financement
d'études et de travaux dans le cadre d'une

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
(OPAH)
Copropriété les Dahlias

Avenant N° 3
**Engagements et préfinancement des
subventions**



LE PRESENT AVENANT EST ETABLI

ENTRE

D'une part :

- **Le syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Dahlias**, représenté par la Présidente du conseil syndical, Ghislaine OUISTE et par le représentant du syndic de copropriété, Christophe Roumillac

D'autre part

- **L'Agence nationale de l'habitat, dénommée ci-après « Anah »** représentés par la Préfète de région Aquitaine, Préfète de la Gironde, Déléguée de l'Agence dans le département, Fabienne BUCCIO,
- **Bordeaux Métropole**, Délégateur des aides à la pierre, représentée par son Président, Alain ANZIANI,
- **La Ville de Mérignac**, représentée par son premier adjoint délégué à l'urbanisme, aux grands projets urbains, à l'habitat, au patrimoine et à la politique de la ville, Thierry TRIJOLET,
- **PROCIVIS Nouvelle Aquitaine** (Société Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété) venant aux droits de PROCIVIS Gironde et de PROCIVIS Les Prévoyants et représentée par son Directeur Général Délégué, Jean-Pierre MOUCHARD,
- **La Caisse d'Allocations Familiales (CAF) de la Gironde**, représentée par sa Directrice, Christine MANSIET.

VU

- La convention de délégation de compétence des aides à la pierre du 16 Août 2016 conclue entre Bordeaux Métropole, l'État et l'Anah et ses avenants successifs
- L'avis favorable de la Commission d'Amélioration de l'Habitat en date du 14 octobre 2015, sur la convention de financement du suivi-animation et des travaux de l'OPAH Copropriété Les Dahlias.
- La délibération de Bordeaux Métropole du 18 décembre 2015 autorisant la signature de la convention OPAH Les Dahlias et ses avenants successifs,
- La délibération du Conseil Municipal de Mérignac en date du 14 décembre 2015 autorisant la signature de la convention OPAH Les Dahlias
- La convention de financement de l'OPAH copropriété Les Dahlias en date du 8 mars 2016 et l'avenant 1 signé du 4 juillet 2018 et l'avenant 2 signé du 13 décembre 2019 relatif au montant des travaux, des aides et modalités de versement des acomptes,
- Les Assemblées générales du 7 février 2018 validant le scénario de travaux et du 4 juillet 2018 votant l'ensemble des travaux pour un montant global de **5 385 211 TTC** (maîtrise d'œuvre -hors conception- et frais divers inclus).

IL A ETE DECIDE

PREAMBULE

Le quartier du Burck, à cheval sur les villes de Mérignac et de Pessac, représente une superficie de trente-huit hectares. Il forme un ensemble d'habitat dense de 1 203 logements. Il est composé d'ensembles immobiliers appelé le Domaine du Burck, composé de 9 copropriétés privées et 23 propriétaires privés indivis, dont la copropriété Les Dahlias.

Construite entre 1964 et 1969, composée de 160 logements, la copropriété Les Dahlias connaît une dégradation de l'état général de ses 5 bâtiments. Après la réalisation, comme sur les 5 autres copropriétés verticales du Domaine du Burck, de plusieurs études, le projet a émergé pour la copropriété Les Dahlias. Elle s'est lancée le 30 juin 2015 dans la définition d'un programme global et pérenne de travaux, puis elle a signé une convention de financement d'OPAH Copropriété le 08 mars 2016.

La convention cadre du 08 mars 2016 précisait les engagements des partenaires de l'OPAH, notamment les montants financiers théoriques engagés dans le projet de réhabilitation de la copropriété

Le document cadre a été complété par un premier avenant signé le 4 juillet 2018 précisant le montant total des travaux votés, le montant des subventions prévisionnelles de l'Anah, de Bordeaux Métropole et de la Ville de Mérignac réservées à la copropriété pour soutenir la réalisation de ces travaux.

Un second avenant signé le 13 décembre 2019 a permis de fixer les modalités de versement des aides de Bordeaux Métropole.

Le présent avenant (avenant n°3) reprends les montants des subventions engagés par les partenaires et précise les modalités de préfinancement des aides des partenaires.

CECI ETANT EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIV

ARTICLE 1 – Modification de l'« ARTICLE 5 – ENGAGEMENT DES PARTENAIRES »

L'article 5-2-11 de la convention est précisé comme suit :

5.2-11 Synthèse financière des engagements

- Les aides et prêts mis en place
 - Des aides collectives au syndicat des copropriétaires

Financiers	Participations financières maximales
Anah (travaux)	2 436 340 €
Anah PHM (anciennement ASE*)	320 000 €
Bordeaux Métropole (travaux)	240 000 €
Ville Mérignac	150 000 €
Total subvention Syndicat des copropriétaires	3 146 340 €
Reste à charge des copropriétaires	2 238 871 €

*L'ASE (Aide de Solidarité Ecologique) mise en œuvre par l'Etat de 2011 à 2017 est supprimée et remplacée par la PHM (Prime à l'Amélioration de l'Habitat) de l'Anah depuis le 1^{er} janvier 2018. D'un montant de 1 500 €, elle peut être majorée de 500€ comme dans le présent avenant, soit une prime de 2 000 € par lot d'habitation. Cette aide Prime Habiter Mieux de 320 000€ sera versée par l'Anah.

- Des aides complémentaires individuelles aux copropriétaires occupants

Financiers	Nombre de copropriétaires	Enveloppes Sollicitées
Caisses de retraites principales	2	6 000 €
Bordeaux Métropole : prime énergie de 500 €	32	16 000 €
Bordeaux Métropole : aide exceptionnelle		
Prime de 500 €	9	4 500 €
Prime de 1 000 €	11	11 000 €
Ville de Mérignac : aide exceptionnelle		
Prime de 500 €	9	4 500 €
Prime de 1 000 €	11	11 000 €
Fondation Abbé Pierre (FAP)	5	28 000 €
Caisse d'Allocations Familiales (CAF)	-	-
Total des aides individuelles		81 000 €

- **Des prêts individuels et collectifs**

Financiers (enveloppe globale)	Nombres de copropriétaires occupants	Participations financières maximales
Prêts PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants aux copropriétaires occupants	23	192 198 €
Prêt CAF	-	-
Total prêts	23	192 198 €

A ces deux types de prêts, se rajoute le prêt Copro 100, proposé par le Crédit Foncier de France. La copropriété a voté l'adhésion à ce dispositif par décision en assemblée générale du 4 juillet 2018. Le Syndic identifie les copropriétaires intéressés par ce prêt et constitue les dossiers permettant de financer le reste à charge de ces propriétaires.

- **Des avances sur subventions**

Financiers	Avances par le financeur	Reste à préfinancer	
Aides collectives au syndicat des copropriétaires			
Anah	3 avances sur 3 tranches fonctionnelles de travaux 40% plafonnés à 300 000 € par tranche	Crédit Foncier de France 1 656 433 €	
Tranche 1 :	179 907 €		
Tranche 2 :	300 000 €		
Tranche 3 :	300 000 €		
Anah - Prime Habiter Mieux	<i>Pas d'avance identifiée</i>	320 000 €	
Bordeaux Métropole (70%)	168 000 €	72 000 €	PROCIVIS 147 000 €
Ville de Mérignac (50%)	75 000 €	75 000 €	

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine-préfinance les subventions accordées par Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac.

Ainsi, Bordeaux Métropole et la Ville verseront le solde de leurs subventions par subrogation à l'organisme de pré-financement Procivis Nouvelle Aquitaine.

De la même façon le Crédit Foncier de France préfinance la subvention de l'ANAH. La copropriété a voté l'adhésion à ce dispositif par décision en assemblée générale du 4 juillet 2018. L'Anah versera le solde de ses subventions par subrogation à l'organisme de pré-financement Crédit Foncier de France.

L'article 5-2-5 de la convention est précisé comme suit :

5.2.5.1 - Modalités d'intervention de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'est engagé dans le cadre de son activité «Missions sociales» à favoriser le financement des travaux d'amélioration des logements occupés par les propriétaires de la copropriété Les Dahlias. Les objectifs sont de :

- permettre aux **copropriétaires occupants**, sous plafonds de ressources Anah (et de manière dérogatoire au cas par cas jusqu'au plafond PTZ), de réhabiliter leur logement grâce au financement d'une avance des subventions réservées et /ou du reste à charge,

- compléter les financements publics insuffisants ou se substituer à un prêt bancaire classique impossible à obtenir du fait de situations personnelles ou financières délicates,
- adapter les conditions de remboursement à la situation particulière de chaque copropriétaire, après étude budgétaire globale.

Pour cela, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à réserver une enveloppe globale de **345 198 €** correspondant au financement des restes à charges des copropriétaires occupants et aux besoins de préfinancement des subventions collectives et individuelles des copropriétaires.

Les projets de travaux seront cohérents avec la faible capacité d'investissement des copropriétaires. Aussi, les restes à charges seront minimisés le plus possible par les aides publiques mobilisables pour éviter tout effet d'éviction des populations les plus modestes suite à l'engagement des travaux.

5.2.5.2 - Modalités d'avance des subventions publiques par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine

- **Les avances des aides collectives.**

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à **avancer les aides collectives accordées** par l'Etat, Bordeaux Métropole et la Ville de Mérignac **en complément** des dispositifs d'avances propres à chacun de ces financeurs selon le tableau relatif aux avances de subventions tel qu'il figure à l'article 2 du présent avenant.

Déduction faite des avances réalisées par l'Anah et les collectivités, **le reste à avancer sur les aides collectives s'élève à 147 000 €** et se décompose comme suit :

- sur l'aide de Bordeaux Métropole : 72 000 €
- sur l'aide de la ville de Mérignac : 75 000 €.

Ces avances sont accordées sous forme de prêt sans intérêts.

Elles seront formalisées par une convention de prêts entre d'une part, PROCIVIS Nouvelle Aquitaine et d'autre part, les collectivités. Seront associés à cette convention le Syndicat des Copropriétaires de la Copropriété Les Dahlias et l'opérateur en charge de l'animation. Cette convention aura pour objet de définir les conditions de versement, de remboursement et d'exigibilité des avances accordées.

- **Les avances des aides individuelles par la CARTTE**

PROCIVIS Nouvelle Aquitaine s'engage à **avancer les aides individuelles accordées** par la caisse de retraite CARSAT, **soit un total de 6 000 €**.

La CARTTE avancera gratuitement les subventions de la caisse de retraite **CARSAT jusqu'à 9 000 € par dossier**.

Les copropriétaires éligibles aux avances de la CARTTE sont ceux répondant aux plafonds de ressources modestes et très modestes tels que définis par la réglementation de l'Anah. Sont donc éligibles au dispositif de la caisse d'avance les copropriétaires occupants relevant en priorité du programme Habiter Mieux mis en œuvre dans une OPAH, une OPAH RU, une OPAH COPROS, un PIG et tout autre programme opérationnel.

La CARTTE débloquera les avances directement au syndicat des copropriétaires.

Les subventions accordées par la CARSAT ayant fait l'objet d'une avance de la CARTTE seront directement reversées à la CARTTE par SOLIHA Gironde, mandataire des fonds des subventions de la CARSAT.

5.2.5.3 - Modalités des prêts Missions Sociales accordés par PROCIVIS Les Prévoyants et PROCIVIS Gironde

PROCIVIS Gironde et PROCIVIS Les Prévoyants s'engagent à réserver une enveloppe de **192 198 € destinée à financer, sous forme de prêt « Missions Sociales» sans intérêt, les restes à charge pour les copropriétaires occupants exclusivement. L'estimation de l'enveloppe est basée sur les fiches techniques et les plans de financement présentés par l'opérateur.**

Les bénéficiaires sont les copropriétaires sous plafonds de ressources Anah (et de manière dérogatoire au cas par cas jusqu'au plafond PTZ).

- **Les conditions d'octroi**

Les demandes de prêts seront examinées et validées en comité technique de l'OPAH. La décision d'attribution de prêt en complément des aides apportées par l'Anah, les collectivités et autres financeurs, respectera les contraintes réglementaires et budgétaires annuelles de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

L'opérateur assurera le contrôle de la bonne exécution des travaux. Il sera habilité à demander le déblocage des Prêts Travaux « Missions Sociales » en un ou plusieurs versements, sur le compte travaux du Syndicat des copropriétaires de la Copropriété Dahlias.

Le versement du prêt de PROCIVIS Nouvelle Aquitaine interviendra après obtention définitive de la décision attributive de la subvention Anah, et sur présentation des appels de fonds de travaux du Syndic et visés par l'opérateur. Le versement se fera sur un compte copropriété dédié aux travaux et constitue une des garanties exigées par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine.

- **Les modalités des Prêts Travaux Missions Sociales**

Les Prêts Travaux « Missions sociales » sont sans intérêts, sans frais de dossier, sans frais de gestion.

La durée de remboursement est définie au cas par cas en fonction des capacités financières et de l'endettement de chaque copropriétaire, sans dépasser 180 mois maximum, en tenant compte des subventions aux travaux et de l'apport personnel.

Une assurance ou une caution peut être demandée par PROCIVIS Nouvelle Aquitaine. Le remboursement du prêt débute le mois suivant le premier déblocage de fonds.

La contractualisation avec le propriétaire se fait par la mise en place d'une offre de prêt répondant aux dispositions légales des articles L 311-28 et R 312-10 à R 312-14 du Code de la Consommation.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

Le présent avenant prend effet à compter de sa signature.

Fait à Mérignac, le

La Ville de Mérignac	L'Agence Nationale de l'Habitat	Bordeaux Métropole Déléгатaire des aides à la pierre
Thierry TRIJOULET	Fabienne BUCCIO	Alain ANZIANI

Le Conseil Syndical de la copropriété des Dahlias	Le syndic de copropriété des Dahlias
Ghislaine OUISTE	Christophe ROUMILLAC

La SACICAP PROCIVIS Nouvelle Aquitaine	La Caisse d'Allocations familiales de la Gironde
Jean-Pierre MOUCHARD	Christine MANSIET